Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

29 659 Evaluatie Staatsbosbeheer

Nr. 137

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST EN STAATSSECRETARIS VAN ECONOMISCHE ZAKEN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 18 december 2014

Hiermee informeren wij u over de voorgenomen verkoop door Staatsbosbeheer van ongeveer 350 erfpachtpercelen aan (recreatiewoning)eigenaren op de Waddeneilanden.

De voorgenomen verkoop vloeit voort uit de afspraken die, mede op verzoek van uw Kamer, zijn gemaakt met Staatsbosbeheer (Kamerstuk 29 659, nr. 97).
In de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer is in artikel 3, vierde lid, geregeld dat verkoop van grond door Staatsbosbeheer de instemming behoeft van de Staatssecretaris van Economische Zaken (beleidstoets). De Staatssecretaris heeft deze beleidstoets verricht en op 16 december 2013 haar beleidsmatige goedkeuring verleend aan de voorgenomen verkopen op de Waddeneilanden.
In de wet is daarnaast in artikel 3, vijfde lid, geregeld dat ook de Minister voor Wonen en Rijksdienst voorgenomen verkopen door Staatsbosbeheer voorafgaand moet goedkeuren (prijstoets). Hij toetst op basis van de op grond van de Comptabiliteitswet vastgestelde Regeling materieelbeheer rijksoverheid 2006. Deze schrijft voor dat overdracht van onroerende zaken aan derden (zoals gemeenten, bedrijven en particulieren) dient te geschieden tegen marktconforme prijzen. Per te verkopen object zal een waarde moeten worden vastgesteld die een objectieve weergave is van een marktconforme prijs voor het betreffende object.

In de motie Snijder-Hazelhoff van 4 juli 2012 (Kamerstuk 29 659, nr. 91) is de regering verzocht «bij de verkoop van de erfpachtgronden op de Waddeneilanden
onafhankelijke, niet aan de overheid gelieerde taxateurs in te schakelen».
Het kabinet heeft aangegeven deze motie tot uitvoering te brengen, zonder daarbij concessies te doen aan de wettelijk vastgelegde prijstoets van het toenmalige RVOB, nu Rijksvastgoedbedrijf.
Ter uitvoering van de motie heeft Staatbosbeheer een deskundigencommissie gevraagd te adviseren in dit traject door het opstellen van

kst-29659-137
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2014

methodes voor waardebepaling en uitvoering bij het te koop aanbieden en de verkoop van de bloot eigendom van de erfpachtpercelen op de Waddeneilanden.
Na het advies van deze Commissie Van der Werf heeft Staatsbosbeheer aan een rentmeesterskantoor de opdracht gegeven een zogenaamde proeftaxatie te doen van 15 representatieve objecten op de Waddeneilanden Texel, Terschelling en Vlieland.

Op 24 februari jl. heeft Staatsbosbeheer aan het Rijksvastgoedbedrijf verzocht te beoordelen of de uitkomsten van deze proeftaxatie marktconform zijn.

Bij de beoordeling van de proeftaxaties merkte het Rijksvastgoedbedrijf gaandeweg dat er grote verschillen ontstonden in de uitkomsten van waarde van de bloot eigendom tussen enerzijds de proeftaxaties op basis van de commissie Van der Werf en anderzijds de beoordeling daarvan door het Rijksvastgoedbedrijf.
Deze verschillen worden met name veroorzaakt door de toepassing van de originele grondquote (OGQ). Deze OGQ wordt vervolgens verzoend met de actuele grondquote (AGQ) en de depreciatie van 25% op de grondwaarde. Verder spelen ook de wijze waarop de gecorrigeerde vervangingswaarde, vergoeding voor bouwrijp maken en de vergoeding voor tuinaanleg worden toegepast, een rol.
Het verschil is dermate groot dat deze uitkomsten niet als marktconform zijn beoordeeld.
Wij zijn van oordeel dat toepassing van de methode leidt tot het verkopen van overheidsbezit tegen een te lage prijs.

De erfpachtovereenkomsten van het Rijksvastgoedbedrijf

Ook het Rijksvastgoedbedrijf heeft als grondeigenaar op enkele Waddeneilanden een aantal percelen in erfpacht uitgegeven. Onder het voor deze erfpachtovereenkomsten toepasselijke recht bestaat er bij het einde van de overeenkomst een wegnemingsrecht voor de erfpachter voor door hem gestichte opstallen, werken en beplantingen. Maakt hij van dat recht geen gebruik, dan verblijft zowel het verplicht als het onverplicht aangebrachte aan de eigenaar, de Staat/Rijksvastgoedbedrijf, zonder dat deze tot enige vergoeding van de waarde is gehouden.

Bij het einde van een erfpachtovereenkomst zal het Rijksvastgoedbedrijf de erfpachter de mogelijkheid tot koop geven. Daarnaast biedt het Rijksvastgoedbedrijf de erfpachter de mogelijkheid tot een heruitgifte tegen nieuwe marktconforme voorwaarden.
Mocht de erfpachter voor geen van deze beide mogelijkheden kiezen dan gelden de hierboven geschetste wettelijke regels bij het einde van de overeenkomst.

Het Rijksvastgoedbedrijf zal zijn erfpachters begin 2015 over deze keuzemogelijkheid informeren. De erfpachters bij wie de erfpachtovereenkomst is geëindigd of binnenkort zal eindigen zullen over hun keuzemogelijkheid en het daaruit vloeiende aanbod door het Rijksvastgoedbedrijf persoonlijk worden geïnformeerd.

Conclusie

Met inachtneming van het voorafgaande en conform het verzoek in de hierboven genoemde motie Snijder-Hazelhoff worden de ongeveer 350 percelen van Staatsbosbeheer onafhankelijk getaxeerd. De prijzen die hieruit voortvloeien zullen uiteraard volgens het wettelijke voorschrift ter goedkeuring aan het Rijksvastgoedbedrijf worden voorgelegd. Wanneer

deze goedkeuring is verkregen, zullen de erfpachters van de betreffende percelen de aanbieding krijgen de percelen te kopen. Uiteraard kunnen zij er ook voor kiezen erfpachter te blijven.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
S.A.M. Dijksma